



**ОТЧЕТ
№ 01.01.16-134
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

**Заказчик:
Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное
общество)**

**Исполнитель:
ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"**

Курган 2016 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 07.11.2016 г.

Рег. № 01.01.16-134

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.16-134 от 31.10.2016 г. и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку рыночной стоимости объектов оценки.

ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Эксперт-оценщик Рявкин А.А. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 003606 от 11.02.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в ОСАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.11.2016 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	115 926 000
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	2 951 000
Итого	118 877 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,
 Директор




Р. Т. Мухаметдинов

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	6
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	10
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	12
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	18
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	21
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	28
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	28
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	30
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	40
7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	54
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – Договор №01.01.16-134 от 31.10.2016 г. и задание на оценку

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование объекта	Свидетельство о государственной регистрации права
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	86-АВ 032082 от 28.05.2015г.
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	86-АВ 032083 от 28.05.2015г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости :

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	не применялся	118 390 019	112 914 341	115 926 000

Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	2 951 000	не применялся	не применялся	2 951 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение рыночной стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1, ФСО №).

Положение	Значение
<i>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:</i>	Договор №01.01.16-134 от 31.10.2016 г. и задание на оценку
<i>Точное описание Объекта:</i>	
Наименование объекта	Свидетельство о государственной регистрации права
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	86-АВ 032082 от 28.05.2015г.
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	86-АВ 032083 от 28.05.2015г.
<i>Имущественные права и ограничения на объект оценки</i>	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11
<i>Цели проведения оценки Объекта:</i>	определение рыночной стоимости
<i>Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:</i>	Определение рыночной стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)
<i>Вид определяемой стоимости Объекта</i>	рыночная
<i>Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):</i>	07.11.2016 г.
<i>Период проведения оценки</i>	31.10.2016 г. – 07.11.2016 г.
<i>Дата составления отчета:</i>	07.11.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

5

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)

<i>Реquisite</i>	105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525823
------------------	--

Таблица 4 - Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
Телефон:	(3522) 60-10-67
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 присвоен 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану
Банковские реквизиты:	ИНН 4501117367/КПП 450101001 р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
Полис страхования ответственности юридического лица	ОСАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

Таблица 5 – Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Имя	Образование, иная информация
Рявкин Андрей Анатольевич - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО – 003606 от 11.02.2008г. Диплом Курганского государственного университета, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448296, выдан 11.11.2003г., свидетельство о повышении квалификации №84, выдано 31.03.2011г. (Курганский государственный университет). В ОСАО «Ингосстрах», полис 433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет.
Безденежных Михаил Семенович - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО – 002555, от 03.01.2008г. Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г. Страхование ответственности в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. Оценка произведена без осмотра, на основании материалов и сведения предоставленных Заказчиком. В связи с этим, оценщик не несет ответственности за любые недостоверные данные об основных количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждаю-

щий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом Ф3-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, упла-

ченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

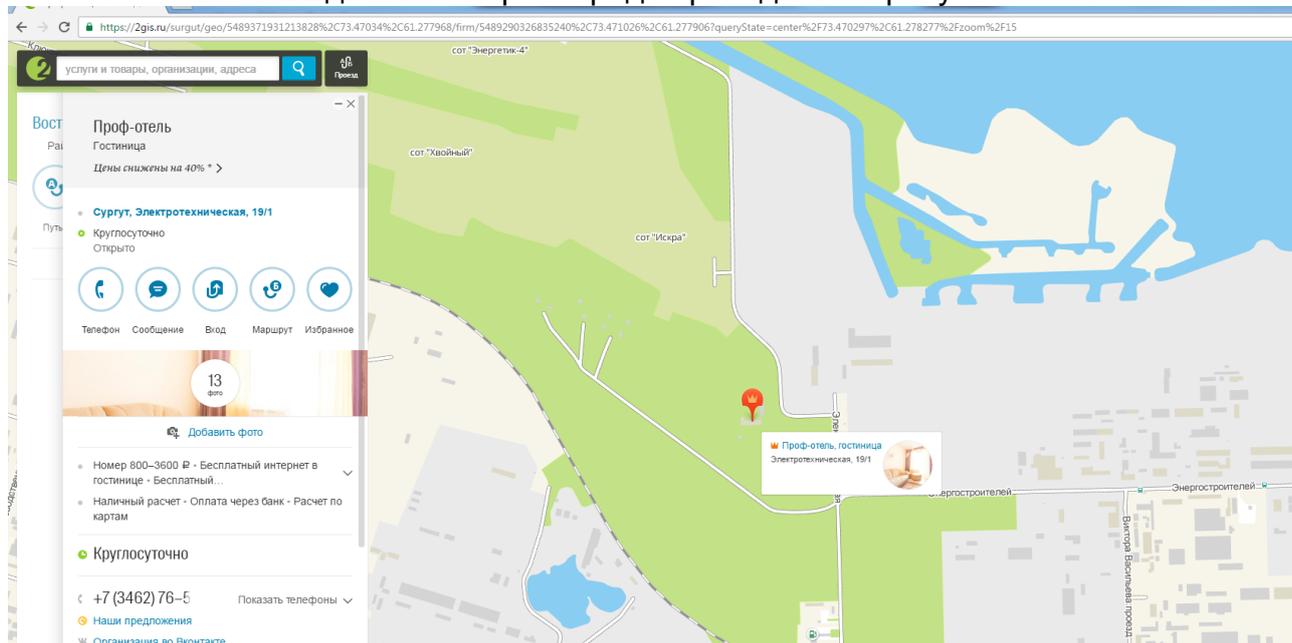
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общеупотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объекты оценки представляют собой здание административного назначения и дорогу к нему, расположенные в г. Сургуте.

Расположение здания на карте города приведено на рисунке ниже¹:



В таблице ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки на основании информации, предоставленной Заказчиком:

10

Наименование объекта	Свидетельство о государственной регистрации права	Балансовая стоимость, руб.
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	86-AB 032082 от 28.05.2015г.	187001 500,00
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	86-AB 032083 от 28.05.2015г.	1000 000,00

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа	Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права	копия 86-AB 032082 от 28.05.2015г.
Свидетельство о государственной регистрации права	копия 86-AB 032083 от 28.05.2015г.
Справка о балансовой стоимости	копия от 28.10.2016г.
Технический паспорт и техническое описание объекта недвижимости	копия от 20.06.2012г.
Материалы сайта http://profotel.ru/	

В соответствии с представленной документацией и сведениями уставлены следующие основные характеристики объектов оценки:

¹ © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

- год завершения строительства здания – 1985г.
- группа капитальности – 1;
- этажность 4, в том числе подземная – 1;
- площадь застройки 1 301,5 кв.м.;
- площадь здания по внутреннему обмеру в соответствии со свидетельством о регистрации права 2990,1 кв.м.;
- сведения об основных конструктивных элементах: фундаменты ж/бетонные, стены и перегородки кирпичные, перекрытия ж/бетонные, кровля рулонная, внутренняя отделка – улучшенная стандартного качества с применением современных материалов, проемы – окна ПВХ, двери металлические, деревянные, входные группы, коммуникации: водопровод/канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, охранно-пожарная сигнализация. Техническое состояние здания может быть охарактеризовано как удовлетворительное, объект пригоден к дальнейшей эксплуатации, состояние внутренней отделки – содержит следы физического износа.
- здание расположено в Восточном районе г. Сургута, непосредственное окружение представлено экологичной зоной – сосновым бором, в удалении расположены промышленные объекты.
- подъездная автодорога протяженностью 250 пог.м. имеет асфальтобетонное покрытие.

Возможность осмотра оцениваемого имущества не предоставлялась, оценка произведена без проведения осмотра. Количественные и качественные характеристики объектов, их техническое состояние и текущее использование определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании фотоматериалов, представленных на сайте <http://profotel.ru/>.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Основные тенденции развития РФ²

Ниже в таблице приведены основные социально-экономические показатели развития РФ по данным официальной статистики.

Показатель	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь- сентябрь 2016г. в % к январю- сентябрю 2015г.	Справочно		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрь 2015г. в % к		январь- сентябрь 2015г. в % к январю- сентябрю 2014г.
					сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Валовой внутренний про- дукт, млрд.рублей	38540,7 ¹⁾	99,1 ²⁾			96,3 ³⁾		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Продукция сельского хо- зяйства, млрд.рублей	1149,8	101,7	161,0	103,0	103,1	167,7	101,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе железнодорожного транспорта	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
Оборот розничной торгов- ли, млрд.рублей	2407,5	96,4	98,6	94,6	89,3	97,0	91,1
Объем платных услуг на- селению, млрд.рублей	707,5	98,8	97,8	99,4	97,5 ⁴⁾	100,8	98,2 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,7 ⁵⁾	100,7 ⁶⁾	108,1 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾	62,0 ⁶⁾	94,0 ⁷⁾	65,3 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	23,3	92,8	103,4	74,3	60,6	92,0	68,3
импорт товаров	18,4	113,0	114,6	94,4	64,3	97,2	60,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5302,7 ⁹⁾	95,7 ²⁾			92,7 ³⁾		
Индекс потребительских цен		106,4	100,2	107,5	115,7	100,6	115,9
Индекс цен производите- лей промышленных товаров		105,1	100,7	103,7	112,7	98,9	112,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,2	97,3	94,7	93,9 ⁴⁾	91,8	95,8 ⁴⁾
Среднемесячная начис- ленная зарплата работ- ников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 ⁴⁾	102,3	105,4 ⁴⁾
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 ⁴⁾	101,7	90,9 ⁴⁾
Общая численность безра- ботных, млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	99,6	99,5	101,4	106,6 ⁴⁾	99,1	106,8 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7 ⁴⁾	96,1	107,9 ⁴⁾

² http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

- 1) Данные за I полугодие 2016г. (первая оценка).
- 2) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
- 3) I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014 года.
- 4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- 5) Данные за август 2016 года.
- 6) Август 2016г. и август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Август 2016г. и август 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-август 2016г. и январь-август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за I полугодие 2016 года.
- 10) Предварительные данные.
- 11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

Россия: ежемесячные тенденции экономического развития сентябрь 2016года³

Состояние мировой экономики продолжает вызывать разочарование.

Как показывают предварительные оценки ВВП крупнейших развитых экономик и экономик с формирующимся рынком, во II квартале 2016 года темпы роста мировой экономики, по всей вероятности, отставали от средних невысоких посткризисных темпов роста в 2,5% третий квартал подряд. Так, мировая промышленная активность по-прежнему оставалась невысокой на фоне слабых инвестиций и сокращения товарно-материальных запасов. Вместе с тем в июне отмечались некоторые признаки нормализации, а глобальный Индекс деловой активности в обрабатывающих отраслях (PMI) в июле несколько повысился, а в августе стабилизировался на уровне всего лишь 50,8 пунктов (значение выше 50,0 пунктов указывает на улучшение ситуации по сравнению с предыдущим месяцем). Наряду со стабильным глобальным показателем PMI в секторе услуг на уровне 51,5, проведенные в августе обследования указывали на небольшой рост. Во втором квартале в глобальной розничной торговле отмечались уверенные показатели, чему, в частности, способствовало снижение цен на нефть и дальнейшее улучшение условий на рынке труда в развитых экономиках. Несмотря на то что финансовые рынки восстановились после первой реакции на решение Великобритании о выходе из ЕС, а деловая уверенность в Европе сохраняется на устойчивом уровне, экономическая активность и настроения в Великобритании резко ухудшились. Возникшая на финансовых рынках волатильность быстро сменилась стабилизацией, а на мировых рынках акций и облигаций наметилось оживление на фоне ожиданий дополнительных мер смягчения денежно-кредитной политики со стороны ведущих центральных банков. Невысокие перспективы роста ЕС и замедление экономического роста Китая (важнейших торговых партнеров России) не предполагают значительного оживления внешнего спроса для России.

После отмечавшегося в середине августа ралли цены на нефть вновь снизились. Средние цены на нефть марки Brent (эталон ценообразования на международном рынке нефти) и WTI (цена на нефть в среднеконтинентальной части США) в августе составили 46,14 доллара США за баррель и 44,75 доллара США за баррель, соответственно (рисунок 1). Мировые запасы нефти сохраняются на высоком уровне, а в странах ОПЕК нефть по-прежнему добывается в рекордных объемах (в том числе в Саудовской Аравии - основной нефтедобывающей стране). После отмены санкций в отношении Ирана в январе добыча нефти в стране резко увеличилась и достигла 3,6 млн баррелей в сутки. Вместе с тем ожидается постепенное сокращение излишков запасов. Согласно данным обновленного Прогноза рынков сырья, опубликованного в июле, в 2016 году цены на сырую нефть составят в среднем 43 доллара США за баррель, а в 2017 году - 53 доллара США за баррель.

Отмечавшийся в середине августа рост цен на нефть не смог поддержать рубль. Несмотря на повышение средней цены на нефть марки Brent примерно на

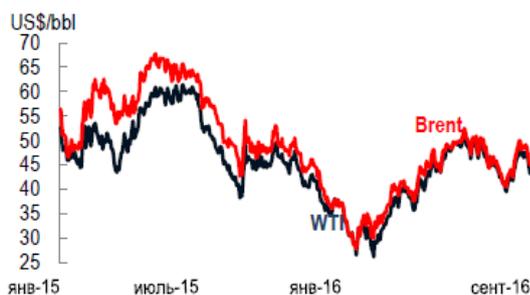
³ <http://www.worldbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

1,5% до 46,1 доллара США за баррель в августе, средний курс рубля снизился примерно на 0,9% по сравнению с июлем (рисунок 2). Возможно, такие факторы, как дивидендные выплаты нерезидентам, высокий туристический сезон и сохраняющаяся неопределенность в отношении динамики цен на нефть, обусловили повышенный спрос на доллары США.

В августе продолжилось снижение темпов инфляции. Индекс потребительских цен за 12 месяцев снизился до 6,9% в августе по сравнению с 7,2% в июле, достигнув самого низкого показателя с февраля 2014 года (рисунок 3). В августе базовая инфляция замедлилась до 7,0% по сравнению с 7,4% в июле. Замедление темпов инфляции отчасти обусловлено эффектом базы: в августе прошлого года наблюдался рост инфляции, которому способствовала девальвация рубля. Помимо отмечаемого замедления роста потребительской инфляции, проведенное Банком России обследование в августе показало снижение инфляционных ожиданий (тем не менее находящихся на высоком уровне).

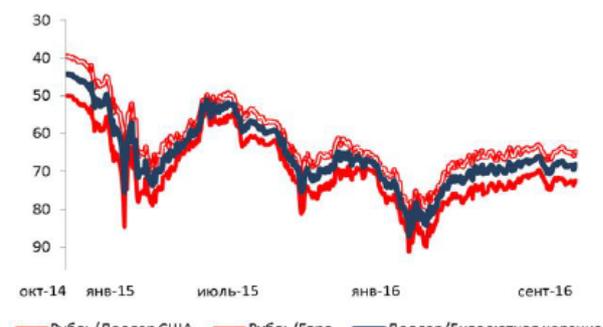
Ежемесячные данные свидетельствуют о снижении объемов промышленного производства и о стабилизации в секторе услуг. В июле промышленное производство сократилось на 0,3% к соответствующему периоду предыдущего года и на 0,9% с учетом сезонности в помесечном выражении (рисунок 4). Рост объемов добычи в сырьевых отраслях не смог компенсировать сокращение производства в обрабатывающих отраслях. В июле объем производства в обрабатывающих отраслях сократился на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с ростом на 1,6% к соответствующему периоду предыдущего года в июне. Положительным фактором является то, что в отраслях по производству инвестиционных товаров, таких как производство машин оборудования и производство транспортных средств, отмечается рост. Рост в производстве машин оборудования в основном обусловлен производством инвестиционных товаров для сельского хозяйства. Между тем в секторе услуг отмечаются некоторые признаки стабилизации: в розничной торговле и секторе услуг рост составил 0,6% и 0,2% в помесечном выражении с учетом сезонности, соответственно. Совокупное производство сократилось на 1% к соответствующему периоду предыдущего года

Рисунок 1. После роста в середине августа цены на нефть вновь снизились



Источник: Bloomberg

Рисунок 2. ... а рубль немного ослаб



Источник: ЦБ РФ

(по сравнению с сокращением на 0,4% в прошлом месяце).

Темп падения инвестиций в основной капитал замедлился. Его сокращение составило 3,9% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 4,8% в I квартале. В целом в первом полугодии 2016 года инвестиции в основной капитал сократились на 4,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Ежемесячные данные об инвестициях в основной капитал, за исключением малых предприятий, свидетельствуют даже о более положительной динамике инвестиции в основной капитал и о сокращении на 1% в первом полугодии 2016 года к соответствующему периоду предыдущего года. Уверенный рост инвестиций в основной капитал отмечался в сельском хозяйстве, рыболовстве, добыче минерального сырья,

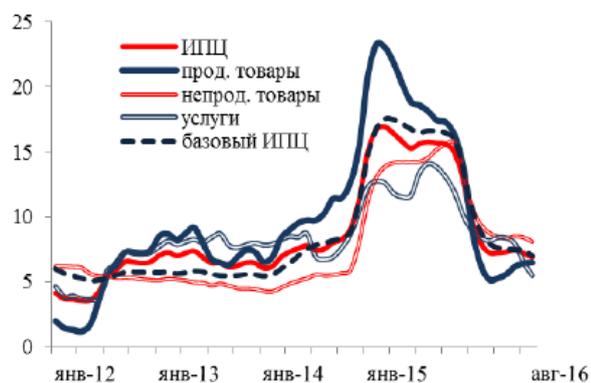
недвижимости, а также в ресторанном и гостиничном бизнесе.

В банковской системе отмечается стабильность, но все еще сохраняется уязвимость к макроэкономическим рискам. Совокупный коэффициент достаточности капитала вновь начал снижаться на фоне низкой рентабельности и ухудшения качества кредитов. Согласно отчетности, за первое полугодие 2016 года уровень проблемных кредитов достиг 9,7% всего кредитного портфеля (рисунок 5). Вопреки неблагоприятным условиям, приток вкладов растет, уровень рублевой и валютной ликвидности повысился, при этом отсутствуют признаки растущей долларизации. Несмотря на некоторое улучшение, финансовые показатели банков остаются слабыми, что обусловлено низкими темпами роста кредитования и увеличением отчислений в резервы, при этом доходность активов составляет 0,6%, а доходность капитала – 5,7%. Банк России продолжает отзываться лицензии у банков, в основном у небольших. Во многих случаях это обусловлено несоблюдением или недостаточным соблюдением норм регулирования (в том числе требований закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»). Так, за период с августа по начало сентября были отозваны лицензии у 9 банков.

Продолжается сокращение кредитования предприятий. В июле оно сократилось на 2,3% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с -1,1% в июне. Между тем сокращение объемов кредитования домохозяйств несколько замедлилось: 7,8% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года (по сравнению с -8,3% в июне).

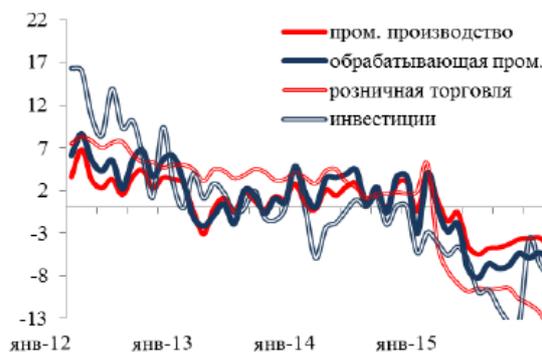
Первичный дефицит бюджета увеличился до 2,4% ВВП; это было обусловлено снижением цен на нефть, влияние которого оказалось более серьезным, чем сокращение государственных расходов. За период с января по июль 2016 года первичный дефицит бюджета увеличился с 1,7% до 2,4% ВВП к соответствующему периоду предыдущего года на фоне сокращения доходов бюджета с 17,7% до 15,1% ВВП, обусловленного снижением нефтегазовых доходов. Нефтегазовые доходы резко сократились до 5,5% ВВП по сравнению с 8% ВВП за аналогичный период 2015 года. Доходы, не связанные с добычей нефти и газа, сократились умеренно на 0,2% ВВП на фоне снижения неналоговых доходов и уменьшения поступлений налога на прибыль предприятий. За период с января по июль 2016 года первичные расходы бюджета сократились на 1,5% ВВП до 17,5% ВВП (-5,5% к соответствующему периоду предыдущего года в номинальном выражении) благодаря усилиям правительства по консолидации расходов. Наибольшее сокращение пришлось на две статьи расходов: оборона (-1% ВВП или -17,6% в номинальном выражении) и национальная экономика (-0,7% ВВП или -20,2% в номинальном выражении).

Рисунок 3. Инфляция снизилась ... (в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Рисунок 4. ... а темп промышленного производства замедлился (изменение в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Больше всего - на 0,6% ВВП - повысились расходы на социальные нужды.

Благодаря сокращению государственных расходов, за первые семь месяцев 2016 года нефтяной дефицит федерального бюджета уменьшился до 8,7% ВВП по сравнению с 10,4% ВВП за аналогичный период предыдущего года. В целом с января по июль 2016 года дефицит федерального бюджета возрос до 3,1% ВВП по сравнению с 2,4% ВВП за аналогичный период 2015 года. За первые восемь месяцев 2016 года объем средств Резервного фонда, потраченный на финансирование дефицита бюджета, составил 1,17 трлн рублей, а средства Резервного фонда сократились примерно на треть, до 2,09 трлн рублей (32,2 млрд долларов США).

Безработица сохранялась на стабильном уровне, при этом показатели реальной заработной платы в июле оказались слабыми. В июле безработица с учетом сезонности сохранялась на стабильном уровне в 5,6%. Динамика реальных доходов населения оставалась слабой (рисунок 6). В июле 2016 года заработная плата в реальном выражении повысилась на 0,6% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, в то время как реальные располагаемые доходы сократились на 7%. Вместе с тем реальная заработная плата сократилась на 0,7% по сравнению с июнем 2016 года.

Рисунок 5. Растет уровень проблемных кредитов (в %)

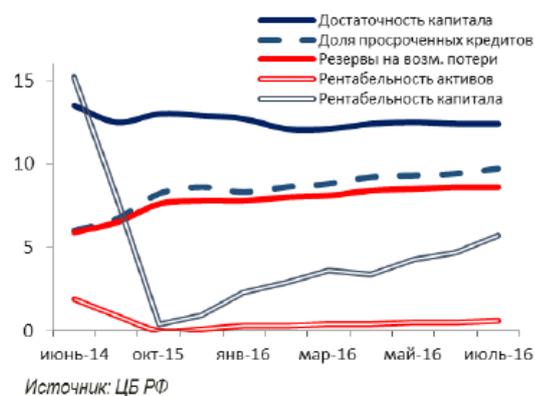


Рисунок 6. Динамика реальных доходов слабая (изменение в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Правительство утвердило единовременную выплату пенсий всем пенсионерам в январе 2017 году. В августе правительство приняло решение не индексировать пенсии, а вместо этого поддержать пенсионеров, выплатив всем соответствующим категориям работающих и неработающих пенсионеров единовременное пенсионное пособие в январе 2017 года. Помимо такой единовременной выплаты, в 2017 году правительство намерено проиндексировать пенсии с учетом инфляции за 2016 год.

Долгосрочный прогноз развития РФ⁴

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого). Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

⁴ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Образ России

		2012	2016	2018	2020	2025	2030
Доля России в мире	целевой (КДР)	4,4	4,9	5,3	5,5	6,1	6,6
	форсированный	4,0	4,2	4,7	4,9	5,4	5,6
	умеренно-оптимистичный	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0
	консервативный	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7	3,4
ВВП по ППС на душу, тыс. долл.	целевой (КДР)	26	32	38	43	55	69
	форсированный	24	27	33	37	47	56
	умеренно-оптимистичный	24	25	28	31	36	41
	консервативный	24	25	28	29	32	34
Отношение России ВВП по ППС на душу в % к Евроне	целевой (КДР)	73	87	100	109	132	153
	форсированный	65	74	87	95	113	124
	умеренно-оптимистичный	65	70	75	78	85	90
	консервативный	65	70	73	74	77	76

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2030 годы

(среднегодовые темпы прироста, %)

	Варианты	2011- 2015 гг.	2016- 2020 гг.	2021- 2025 гг.	2026- 2030 гг.	2013- 2030 гг.
Валовой внутренний продукт	1	3,1	3,1	2,5	1,8	2,5
	2	3,2	4,3	3,6	3,1	3,5
	3	4,3	7,1	5,4	3,9	5,3
Промышленность	1	2,5	2,3	2,1	1,9	2,1
	2	2,5	2,8	2,8	2,5	2,5
	3	3,3	4,3	3,4	3,1	3,5
Инвестиции в основной капитал	1	5,8	5,7	4,4	2,9	4,3
	2	6,1	8,1	6,3	4,2	5,9
	3	9,3	13,8	6,9	3,0	8,1
Реальная заработная плата	1	5,0	4,6	3,4	2,2	3,6
	2	4,8	4,4	3,5	3,1	3,7
	3	6,2	8,4	6,1	4,4	6,3
Оборот розничной торговли	1	5,2	4,0	2,9	2,3	3,2
	2	5,2	4,8	3,7	3,3	4,0
	3	6,6	7,9	5,8	4,4	6,1
Экспорт – всего конец периода), США	(на 1	514	577	718	880	689
	млрд. долл. 2	514	589	798	1095	774
	3	518	622	875	1308	865
Импорт – всего конец периода), США	(на 1	344	427	544	658	512
	млрд. долл. 2	344	428	587	778	557
	3	356	575	862	1112	771

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит асимметричный характер – падение цен на нефть (газ, металлы) вызывает более сильное торможение роста, чем повышенные цены на углеводороды способны повысить темпы роста. Степень чувствительности в большей степени зависит не от структуры экономики, а от масштабов изменения курса рубля и дополнительных поддерживающих мер со стороны государства. В долгосрочной перспективе, после 2020 года, устойчивость экономики к возмущениям на сырьевых и энергетических рынках повышается

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

г.Сургут находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части — тайге, среднесибирской неизменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м.), низменные (100—150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км до Москвы. Площадь городской территории — 21 009 гектаров.

Сургут находится в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Yekaterinburg Time Zone (YEKT).

Главной рекой Сургута является Обь. Для Оби характерна пойменная много-рукавность. В районе Сургута русло реки разделяется на два основных рукава — Обь и Юганскую Обь. Протяженность Сургутского участка Оби составляет 100 км. Простирается от устья р. Тромъеган (пос. Широково) до устья р. Пим (пос. Высокий Мыс) и относится к широтному отрезку Средней Оби. Сургутская пойма является восточным сектором Сургутского южнотаежного пойменного геоботанического округа, ограниченного устьями рек Тромъеган и Иртыш. Пойма разделена сетью протоков, крупнейшая из них протока Юганская Обь. Ширина поймы достигает 40 км, высота над меженным уровнем реки составляет 6-7(9) м.

Подъём воды намечается в конце апреля, в начале мая его скорость достигает 0,5 м в сутки и более. В мае начинается ледоход. После освобождения реки от льда практически сразу происходит заливание поймы. Сход воды начинается во второй половине июля (нередко в начале августа), после практически двухмесячного

стояния. В конце августа уровень воды стабилизируется. Летне-осенние паводки наблюдаются редко (1 раз в 2-3 года), при этом вода поднимается как правило не больше чем на метр.

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима умеренно-холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января $-20,9$ °С. Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки (до -2 °С) возможны в первую неделю июня. Лето умеренно — теплое, средняя температура июля $+17,4$ °С. Осень с начала сентября до середины октября.

Населения города по состоянию на 1 января 2011 года составляло 308,1 тыс. человек[2]. Город занимает 62-е место по численности населения в России. За 6 месяцев 2008 года своё место жительства сменили почти 1500 сургутян. С начала 2009 года численность города пополнили 1060 новорожденных. Основной отток жителей Сургута происходит за счёт миграции.

Число официально зарегистрированных безработных в городе постоянно сокращается. На первое июля 2008 года статус безработных имели 480 человек. В черте города проживает около 80 % населения, 20 % проживает в сельской местности. Численность мужчин меньше численности женщин и выражается в соотношении:

За последние 10 лет в Сургуте коэффициент рождаемости увеличился примерно на 70 %. Смертность заметно снизилась.

Сургут считается городом молодежи, так как основную часть жителей составляют лица до 25-35 лет. В 2008 году численность трудоспособного населения Сургута составила 180 000 человек. Средняя продолжительность жизни сургутян составляет 67 лет, у мужчин этот показатель — 62 года, а у женщин — 73 года. Численность населения старше трудоспособного возраста — 15 %, численность населения моложе трудоспособного возраста — 21 %.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие предприятия — ОАО «Сургутнефтегаз» (СНГ) и ООО «Газпром трансгаз Сургут». А «Газпром трансгаз Сургут» является основной составляющей российского «Газпрома».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ОАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5200 МВт), принадлежит ОАО «ОГК-4», штаб-квартира которой расположена в Сургуте. Так как станции находятся близко друг к другу, то их вместе можно считать крупнейшей в мире ТЭС.

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн кв. км. В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслужи-

живания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

В городе имеется около 40 различных отделений банков.

Все более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растет на 4-5 процентов. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ОАО «Сургутский городской молочный завод», принадлежащий компании ОАО «Вимм-Билль-Данн», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». Производством и реализацией экологически чистой сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зеленых культур, молока, копченых мясных продуктов — занимается муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное».

Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за январь-сентябрь 2016 года⁵

Общее количество организаций, зарегистрированных по городу Сургуту, около 14 тысяч единиц.

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за январь-сентябрь 2016 года (темпы роста к уровню соответствующего периода 2015 года):

- индекс промышленного производства – 100,5 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 72,9 %;
- объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 83,7 %;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – больше в 2 раза;
- выполнено услуг по виду экономической деятельности «транспорт и связь» в сопоставимых ценах – 103,3 %;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 86,7 %;
- объем платных услуг населению в сопоставимых ценах – 89 %;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) – 64,6 %;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 102,8 %;
- уровень регистрируемой безработицы (на конец периода) – 0,23 %;
- среднемесячный душевой доход – 101,2 %;
- среднемесячная заработная плата – 104,5 %;
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 101,8 %;
- реальные доходы населения – 93 %;
- реальная заработная плата – 96 %;
- реальная трудовая пенсия по старости – 93,5 %.

Основные проблемные вопросы, сдерживающие социально-экономическое развитие муниципального образования.

1. Зависимость бюджетного потенциала региона в целом и города, в частности, благосостояния населения от финансово-экономического положения системообра-

⁵ <http://admsurgut.ru/rubric/19017/Osnovnye-socialno-ekonomicheskie-pokazateli>

зующих предприятий топливно-энергетического комплекса, которое, в свою очередь, зависит от ситуации на мировых сырьевых рынках.

2. Потребность реконструкции объектов инфраструктуры внешнего транспорта.
3. Износ основных средств энергопроизводств.
4. Демографическая ситуация, характеризующаяся процессом смены поколений, обуславливающим снижение доли населения в трудоспособном возрасте.
5. Зависимость от бюджетных средств автономного округа.
6. Ограниченность бюджетных средств на капитальные расходы:
 - на строительство и ремонт автомобильных дорог;
 - на строительство, реконструкцию и ремонт инженерных сетей;
 - на переселение из жилищного фонда временных ветхих, аварийных и непригодных для проживания строений;
 - на строительство, реконструкцию и ремонт объектов культуры, молодежной политики и спорта, большинство из которых находятся в приспособленных помещениях, имеют высокий износ, по ряду учреждений сохраняется низкая обеспеченность.

В целом, регион расположения объекта оценки является достаточно развитым в социально-экономическом плане.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Оцениваемые объекты являются представителями рынка коммерческой недвижимости в сегменте торгово-офисных объектов.

Тенденции рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году⁶

Международная консалтинговая компания CBRE обозначила основные тенденции развития рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году.

Неопределенность в части спроса со стороны ритейлеров, а также дорогое и малодоступное финансирование стали основными причинами снижения деловой активности в России. В результате, фактический объем ввода новых торговых центров в 2016 году может стать самым низким за последние 10 лет.

Ввод торговых площадей в 2015 году составил 1,9 млн. кв. м, что на 13% ниже прошлогоднего значения. В 2016 году ввод торговых центров в России будет почти на 30% ниже 2015 года, во многом, за счет сокращения нового предложения в региональных городах.

Среди 10 самых насыщенных рынков торговой недвижимости, города-миллионники составляют лишь половину. К перспективным городам для развития торговой недвижимости относятся Владивосток, Хабаровск, Набережные Челны, Киров и Чита.

Несмотря на ряд неблагоприятных макроэкономических предпосылок, интерес международных розничных сетей к российскому региональному рынку сохраняется во многом в связи более низкой конкуренцией, чем в Москве, достаточно высокой покупательной способностью на отдельных рынках и выгодными коммерческими условиями. Из 53 брендов, вышедших на рынок России в 2015 году, 13 решило осуществить свой выход через региональные рынки.

Основные тенденции рынка торговой недвижимости в России в 2016 году:

- На 2016 год в России девелоперами анонсирован ввод торговых площадей свыше 2 млн. кв. м. По нашим оценкам, учитывая понимание стадий строительства и сдачи в аренду каждого объекта, в 2016 году фактический ввод составит порядка 1,3 млн. кв. м.
- Текущие условия кредитования и сохраняющийся спад в экономике России не

⁶ <http://ekbrealty.ru/news/retail/6912/>

способствуют началу строительства новых проектов. Строительство проектов на финальных стадиях с гарантированным финансированием, вероятнее всего, будет завершено в течение 2016-2017 годов.

- Интерес девелоперов и ритейлеров к крупным городам (Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники) будет сохраняться, во многом, в связи с высокой покупательной способностью на этих рынках.
- Торговые центры в городах с высокой обеспеченностью населения торговыми площадями (например, Екатеринбург, Краснодар, Тюмень, Ярославль) на данный момент нуждаются в реконцепции. Даже относительно небольшие по затратам меры могут повысить лояльность существующих посетителей и увеличить посещаемость торгового центра.
- Крупные ритейлеры ценовых сегментов «средний» и «эконом» продолжают активную региональную экспансию: в 2016 году развитие в регионах планируют такие розничные операторы, как OBI, Leroy Merlin, Декатлон, H&M, McDonald's, KFC, Subway, Nathan's Famous.
- Другие сети, ради сохранения устойчивых позиций на рынке, продолжают сокращать нерентабельные торговые точки в регионах, что может привести к дальнейшему росту доли вакантных площадей на отдельных рынках и увеличению сроков заполняемости новых торговых центров.

Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE в России, комментирует:

«Розничные операторы в регионах стали более тщательно подходить к выбору и оценке локации для размещения торговых точек. Тренд на оптимизацию бизнеса и закрытие неприбыльных торговых точек в регионах со стороны ряда ритейлеров, вероятно, сохранится в 2016 году. Однако это будет компенсироваться достаточно высокой активностью крупных международных и федеральных сетевых операторов, которые традиционно выступают в торговых центрах в качестве якорных арендаторов, а также розничных операторов демократичных ценовых категорий. Общая площадь заявленных проектов на 2016-2017 гг. в России (включая Москву и Санкт-Петербург) составляет 3,2 млн. кв. м, это почти 15% от сегодняшнего общего объема. Однако учитывая текущие условия кредитования, не все заявленные проекты будут введены в срок. По нашим оценкам, лишь около 60% проектов будет реализовано в 2016-2017 гг., остальные скорее будут отложены и выйдут на рынок не раньше 2018-2019 годов».

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости может быть охарактеризован как развивающийся. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа по данным портала развития предпринимательства округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте -167, Нижневартовске -68, Ханты-Мансийске -32, Нефтеюганске-22. Основные организации на рынке недвижимости в городах :

–г.Сургут: АН «33 квадратных метра», АН «Иваницкий и партнеры», ООО «Белинская и партнеры», ООО «Монолит», АН «Герц», АН «М-пульс», АН «Ковчег», АН «Риэлт-сервис».

–г.Нижневартовск : ООО Ипотечно-Брокерское Агентство «Ваш Новый Адрес», АН «Мир», АН «Белый город», АН «Премиум», АН «Элита плюс».

–г.Ханты-Мансийск : АН «Надежный партнер», АН «Капиталь», ООО «Югра Реклама Сервис».

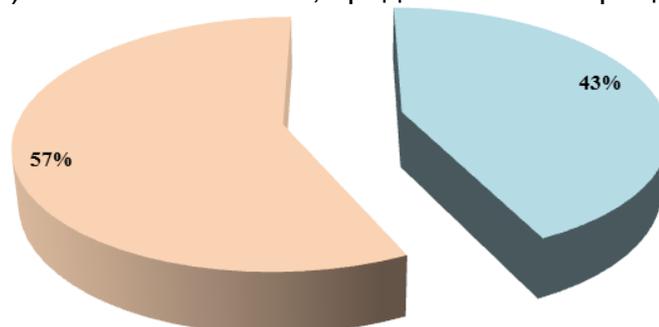
–г. Нефтеюганск: ООО АН «Мега», ООО «Вега».

В остальных населенных пунктах количество операторов единичное, сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости ханты-мансийского автономного округа - югра, 1 полугодие 2016г.⁷

Структура рынка

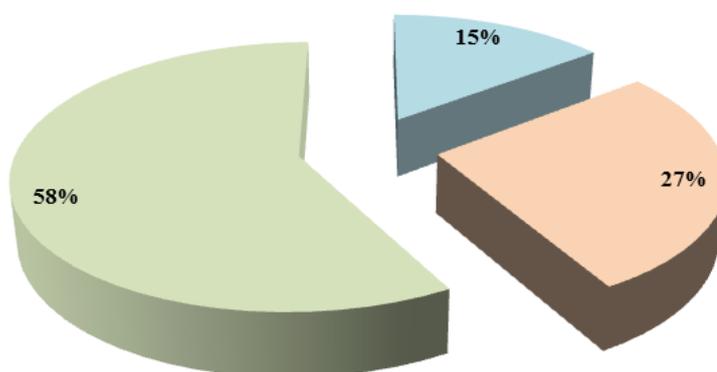
По итогам 1 полугодия 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра выставлено более 900 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (57%) занимают объекты, предлагаемые к аренде.



- Коммерческая недвижимость предлагаемая к продаже
- Коммерческая недвижимость предлагаемая к аренде

Продажа

Наибольшую долю в предложении, на рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, занимают объекты коммерческой недвижимости свободного назначения (58%), наименьшую долю составляют объекты коммерческой недвижимости торгового (27%) и офисного назначения (15%).



- Коммерческая недвижимость офисного назначения
- Коммерческая недвижимость торгового назначения
- Коммерческая недвижимость свободного назначения

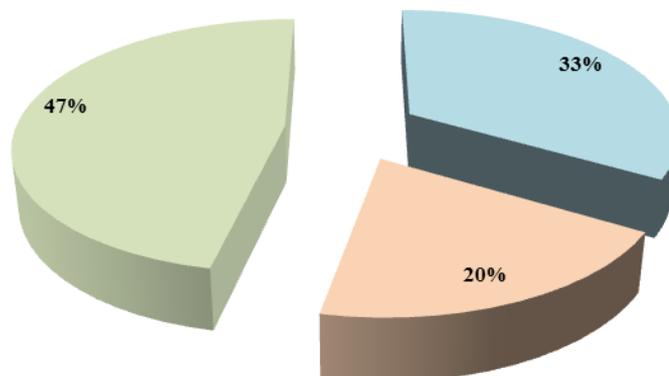
Структура предложения к продаже коммерческой недвижимости на рынке

⁷ <http://feseo.ru/doc/31.pdf>, Королева Е.Н., действующий член РОО, Дата подготовки материала, Июль 2016г.

Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016г.

Аренда

Рынок аренды коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлен более 500 объектами. При этом наибольшую долю в предложении занимают объекты коммерческой недвижимости свободного назначения (47%), а объекты торгового и офисного назначения занимают 20% и 33% рынка соответственно.



- Коммерческая недвижимость офисного назначения
- Коммерческая недвижимость торгового назначения
- Коммерческая недвижимость свободного назначения

Структура предложения к аренде коммерческой недвижимости на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016г.

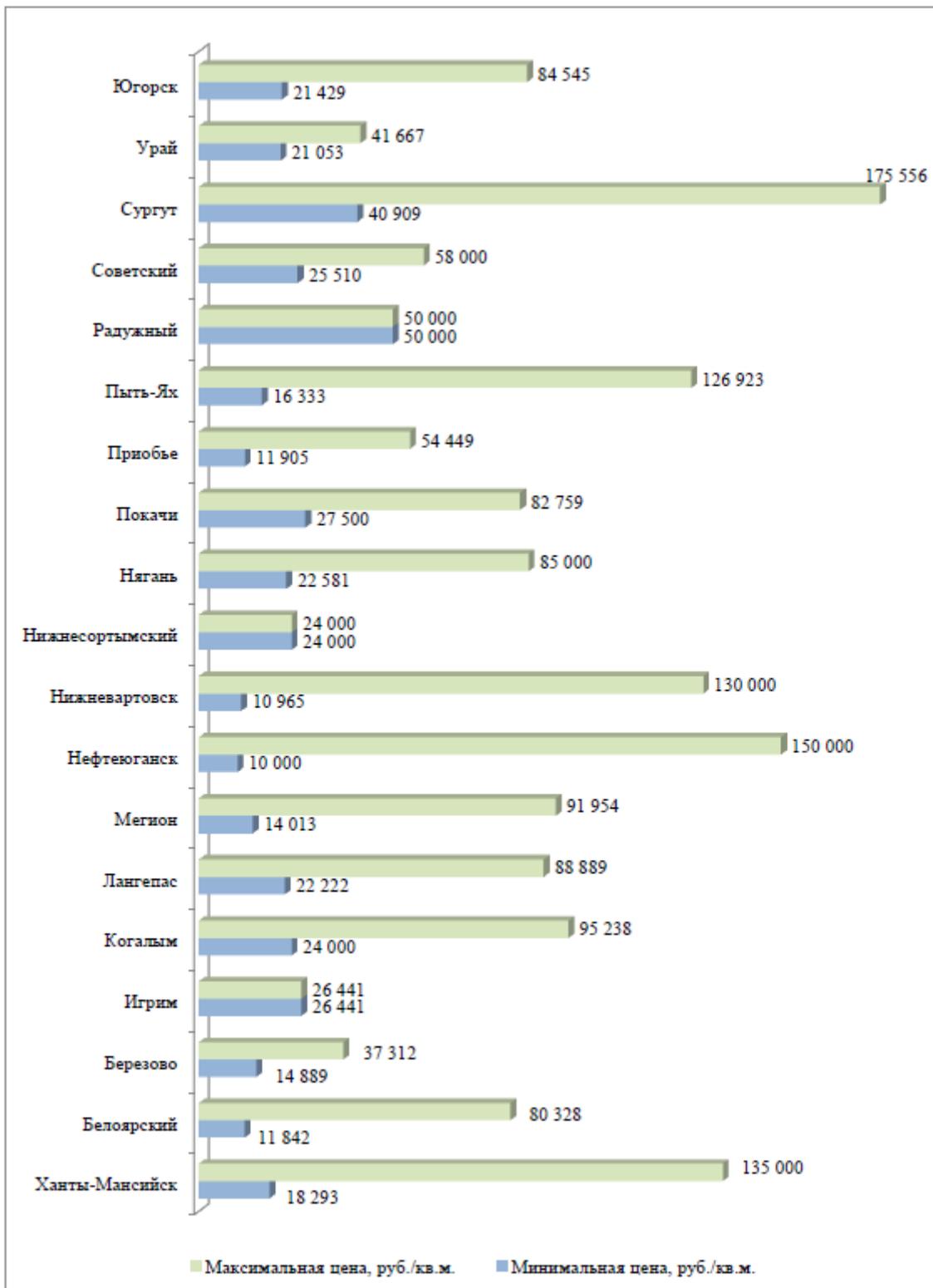
Ценовая информация

Продажа

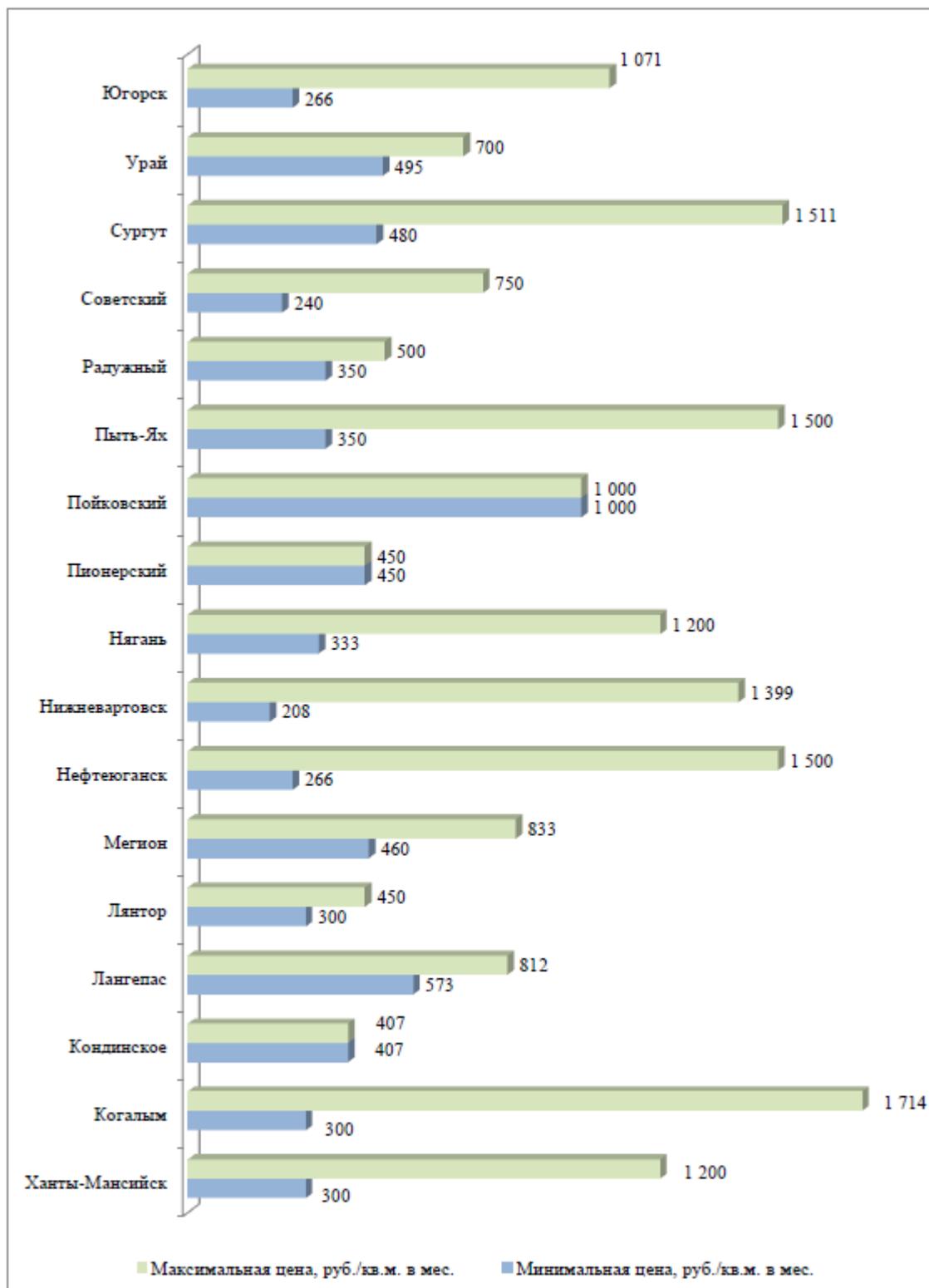
На рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016 года, ситуация выглядит следующим образом:

Стоимость продажи и аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016г.

Населенный пункт	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Населенный пункт	Минимальная цена, руб./кв.м. в мес.	Максимальная цена, руб./кв.м. в мес.
Ханты-Мансийск	18 293	135 000	Ханты-Мансийск	300	1 200
Белоярский	11 842	80 328	Белоярский	н/д	н/д
Березово	14 889	37 312	Березово	н/д	н/д
Игрим	26 441	26 441	Игрим	н/д	н/д
Когалым	24 000	95 238	Когалым	300	1 714
Кондинское	н/д	н/д	Кондинское	407	407
Лангепас	22 222	88 889	Лангепас	573	812
Лянтор	н/д	н/д	Лянтор	300	450
Мегион	14 013	91 954	Мегион	460	833
Нефтеюганск	10 000	150 000	Нефтеюганск	266	1 500
Нижневартовск	10 965	130 000	Нижневартовск	208	1 399
Нижнесортымский	24 000	24 000	Нижнесортымский	н/д	н/д
Нягань	22 581	85 000	Нягань	333	1 200
Покачи	27 500	82 759	Покачи	н/д	н/д
Приобье	11 905	54 449	Приобье	н/д	н/д
Пионерский	н/д	н/д	Пионерский	450	450
Пойковский	н/д	н/д	Пойковский	1 000	1 000
Пыть-Ях	16 333	126 923	Пыть-Ях	350	1 500
Радужный	50 000	50 000	Радужный	350	500
Советский	25 510	58 000	Советский	240	750
Сургут	40 909	175 556	Сургут	480	1 511
Урай	21 053	41 667	Урай	495	700
Югорск	21 429	84 545	Югорск	266	1 071



Интервал цены продажи коммерческой недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016г. (руб./кв.м.)



*Интервал арендной ставки коммерческой недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 1 полугодия 2016г.
(руб./кв.м. в мес.)*

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете. Издаются специализированные издания, посвященные рынку недвижимости: журнал «Сургутская недвижимость», «RESIDENCE», «Справочник по недвижимости Югра», другие печатные издания содержат объявления о купле-продаже и аренде недвижимости в населенных пунктах Ханты-Мансийского автономного округа

Югры – это газеты «Сургутский экспресс», «Ярмарка Нижневартовск», «Югорская ярмарка», «Югорский экспресс», «Вариант», другие местные издания - «64 мередиан», «Покачевский вестник», «Маркет пресс», «Деловая перспектива», «Дом рекламы», «Новый город», «Кондинский вестник», «Когалымский вестник», «Звезда Лангепаса», «Мегион-информ», «Федоровский вестник»

Рынок недвижимости ХМАО развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в крупных городах

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшим спросом пользуются объекты офисного и торгового назначения.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости является путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщик пришел к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве торгово-офисных помещений (в т.ч. гостиница) и автодороги (физически невозможно иное использование.)

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;

- кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Обоснование выбора подхода оценки

Расчет стоимости объекта

Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.

производился:

- *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;
- *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В данном случае, объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в трехэтажном офисном здании. В данном случае, заказчик и оценщик не располагают технической документацией на земельный участок, что означает отсутствие достаточной информации, необходимой для расчета восстановительной стоимости объекта. Таким образом, не выполняется основное условие применимости затратного подхода в соответствии с ФСО №1, поэтому в данном отчете методы затратного подхода не применялись.

Расчет стоимости объекта

Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.

производился:

методами затратного подхода, поскольку аналогичные объекты не являются самостоятельными объектами купли-продажи либо аренды на рынке недвижимости и не обладают способностью самостоятельно генерировать доход, что делает невозможным применение к оценке сравнительного и доходного подходов ввиду отсутствия экономического смысла и достаточного объема информации.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;
- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Описание примененных параметров сравнения

Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁸

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2	9,8	10,7

Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Сургут в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

Корректировки на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия"). В данном случае все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору (не имеют выхода на красную линию, внесения корректировок не требуется, коэффициент равен 1.

Корректировка на тип объекта может вводиться, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимо-

⁸ стр.299-300, т. 90-91

сти в виде отдельного здания с земельным участком по сравнению со встроенным помещением.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁹ В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,0,89 до 0,91, среднее значение 0,90. В данном случае, объект оценки, как и подобранные аналоги не имеют различий по данному фактору, т.к. представляют собой здания. Корректирующий коэффициент равен 1.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа имеет важное значение для объекта офисно-торгового назначения, поскольку повышает проходимость и функциональные возможности помещения. Для расчета корректировки отсутствие/наличие отдельного входа используются результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁰ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86. В данном случае корректировка равна 1, поскольку объект оценки и подобранные аналоги имеют отдельный вход с улицы.

Корректировка технического состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹¹ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Масштаб объекта оказывает влияние на формирование рыночной стоимости: в условиях рынка, как правило, действует закономерность снижения удельной цены объекта с ростом площади.

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения опубликованными в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое,*

⁹ стр. 145, т.40

¹⁰ стр. 157, т.1

¹¹ стр. 185, т. 58

под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹², корректировочный коэффициент для аналога в зависимости от площади определяется по следующей матрице:

цены офисно-торговых объектов	аналог							
	меньше 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	больше 2000
меньше 100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
больше 2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Корректировка для каждого аналога определена в соответствии с приведенными матрицами.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹³: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
 - 2) моды;
 - 3) медианы;
 - 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.
- Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.
Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

¹² стр. 133, т. 38

¹³ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости методом сравнения продаж для оцениваемых помещений представлен в таблице ниже:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения
Текущее использование	гостиница "Профотель"	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Адрес, район	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северовосточный жилой, Почтовый проезд, 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северный промышленный, Технологическая д. 6	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северовосточный жилой, ул. 30 Лет Победы, 37/5	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул. Рационализаторов
Источник информации		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_naznachenii_1140_m_7677662_32	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3195_m_837789083	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_obschestvennoy_ploschady_yu_834_m_856729801	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3195_m_837789084
Площадь здания, м2	2990,1	1140	3195	834	1246,1
Цена объекта -		51 500 000	139 000 000	29 211 000	45 000 000

аналога, руб. за объект					
Цена объекта - аналога, руб./кв.м.		45 175	43 505	35 025	36 113
Права на не- движимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		51 500 000	139 000 000	29 211 000	45 000 000
Условия про- дажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгова- ние		0,902	0,902	0,902	0,902
Цена после корректировки, руб.		46 453 000	125 378 000	26 348 322	40 590 000
Состояние рынка	Удовлетвори- тельное: ры- нок умеренно развит	Удовлетвори- тельное: ры- нок умеренно развит	Удовлетвори- тельное: ры- нок умеренно развит	Удовлетвори- тельное: ры- нок умеренно развит	Удовлетвори- тельное: ры- нок умеренно развит
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		46 453 000	125 378 000	26 348 322	40 590 000
Выход на красную ли- нию	нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,79
Цена после корректировки, руб.		46 453 000	125 378 000	26 348 322	32 066 100
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		46 453 000	125 378 000	26 348 322	32 066 100
Местоположе- ние	Тюменская область, Хан- ты- Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехни- ческая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215: 26	Ханты- Мансийский АО, Сургут р-н Северо- восточный жи- лой, Почтовый проезд, 3	Ханты- Мансийский АО, Сургут р-н Северный промышлен- ный, Техноло- гическая д. 6	Ханты- Мансийский АО, Сургут р-н Северо- восточный жи- лой, ул. 30 Лет Победы, 37/5	Ханты- Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул Рационализа- торов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		46 453 000	125 378 000	26 348 322	32 066 100
Состояние	современный ремонт с при- менением ма- териалов стандартного	без отделки	современный ремонт с при- менением ма- териалов стандартного	современный ремонт с при- менением ма- териалов стандартного	требуется косметический ремонт

	качества, среднее со- стояние	качества, среднее со- стояние	качества, среднее со- стояние	
Корректировка	1,26	1,00	1,00	1,17
Цена после корректировки, руб.	58 530 780	125 378 000	26 348 322	37 517 337
Масштаб пло- щадей	2 990	1 140	3 195	834
Корректировка	0,94	1,00	0,90	0,94
Цена после корректировки, руб.	55 018 933	125 378 000	23 713 490	35 266 297
Характер предполагае- мого исполь- зования	гостиница "Профотель"	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировка	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.	55 018 933	125 378 000	23 713 490	35 266 297
Стоимость 1 м2	48 262	39 242	28 433	28 301
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения	6,83%	9,80%	18,82%	21,63%
Ранг отклонения скорректиро- ванной стоимости объекта ана- лога от цены предложения (но- мер в упорядоченном по убыва- нию ряде по предыдущей стро- ке; наибольшему значению об- щей корректировки присваива- ется ранг «1», следующему по убыванию значению общей кор- ректировки присваивается ранг «2» и т.д.)	4	3	2	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.	39 594			
Стоимость объекта оценки, руб.	118 390 019			

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.¹⁴

Метод валового рентного мультипликатора¹⁵ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

¹⁴ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

¹⁵ <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости.

Следует иметь в виду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹⁶

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет:

- для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 9,1 до 15,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось среднее значение в размере 12,1%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании

- *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹⁷*

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование изменяется следующим образом:

¹⁶ Стр.243, т.76

¹⁷ стр.299-300, т. 90-91

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для все объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по данному фактору, все объекты расположены в глубине застройки в отдаленных районах, корректировка равна 1 для всех аналогов.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁸ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации оплачиваются арендатором отдельно.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на среднем уровне.

¹⁸ стр. 185, т. 59

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка

1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁹: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой

¹⁹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблицах приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта оценки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1	Здание, 3 этажа	Помещение, 1 этаж (возможна аренда здания 2 этажа)	Помещение, 1 этаж
Предполагаемое использование	гостиница "Профотель"	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Адрес, район	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Мира 52/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул Рыбников, 16/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северо-восточный жилой, ул Быстринская, 8
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_520_m_86271 1748	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_414_m_85717 5009	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_146_m_84511 0110
Площадь, м2	2 990,1	520	414	146
Арендная ставка, руб.	определяется	681	600	651
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		681	600	651
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,916	0,916	0,916
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Мира 52/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул Рыбников, 16/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северо-восточный жилой, ул Быстринская, 8
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Включение/невключение в арендную ставку коммунальных платежей	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Техническое состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Наличие/отсутствие коммуникаций	все основные	все основные	все основные	все основные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Ликвидность	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Характер использования	гостиница "Профотель"	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Развитость инфраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		624	550	596
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		624	550	596
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		8%	8%	8%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			590	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,9%

от величины доходов²⁰ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 17,1% до 18,8%, среднее значение 17,9%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 12,3%²¹ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 11,7% до 13%, в расчете использовано среднее значение с учетом выгодного расположения объекта.) Исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) не производилось, поскольку в соответствии со сложившейся рыночной практикой, объекты подобного масштаба сдаются целиком одному арендатору, и расчет осуществляется исходя из общей площади объекта.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объекта методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель	Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	
1	Средняя ставка арендной платы, руб. на м ² в месяц	590
2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	17,90
3	Площадь помещений, м ²	2 990,1
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	21 169 908
5	Коэффициент недозагрузки, %.	12,30
6	Действительный валовой доход, руб. в год	18 566 009
7	Операционные расходы, руб. в год	3 789 414
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	1 113 961
9	Чистый операционный доход, руб. в год	13 662 635
10	Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли	0,1210
11	Стоимость объекта оценки, руб.	112 914 341

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.229, т.72

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.215, т.68

7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Восстановительная стоимость может представлять в виде стоимости воспроизводства и в стоимости замещения.
- Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего те же недостатки, что и оцениваемое здание.
- Стоимость замещения – стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

При определении рыночной стоимости затратным подходом производится расчет полной восстановительной стоимости* объекта с учетом его фактического состояния на момент оценки и с учетом стоимости земельного участка.

В данном случае, у Заказчика отсутствуют документально оформленные права на земельные участки, занятые оцениваемыми объектами, следовательно, отсутствуют количественные и качественные характеристики участка, позволяющие идентифицировать объект. Расчет стоимости земли не входит задание на оценку.

Полная восстановительная стоимость зданий и сооружений определяется затратами на создание новых зданий и сооружений, в современных условиях, с сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов недвижимости: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, затрат на топливо, энергию, эксплуатацию машин, оборудования, инвентаря, транспортных тарифов и т. д.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах на дату оценки без учета накопленного износа.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на действительную дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта одинаковой полезности в текущих ценах на действительную дату оценки с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство зда-

ния/сооружения, отличающегося от оцениваемого многими характеристиками. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета стоимости «замещения» является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством.

К ним относятся:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата рабочих;
- стоимость сопутствующего строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству:

- стоимость инвестиций в землю;
- гонорары проектно-сметным организациям;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы. *Накладные расходы* – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько методов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Далее рассмотрим методы расчета восстановительной стоимости.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³, иного параметра) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, строительные показатели, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле

$$C_{зд} = (\sum V_j \cdot C_j) \cdot K_n,$$

где $C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n = 1$).

Метод количественного обследования основан на детальном количествен-

ном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, другими словами, составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем данный метод является наиболее трудоемким, поэтому оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

В данном заключении для расчета стоимости объектов использовался метод сравнительной единицы.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценки были использованы удельные стоимостные показатели восстановительной стоимости 1 м³ здания в рубль, в ценах 1969 года, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в цены на дату оценки.

Основная формула расчета:

$PBC = УПВ_{69} \times O \times I_{69-16}$, где:

PBC – полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

$УПВ_{69}$ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года (базисный стоимостный показатель), руб.;

O - строительный объем здания, куб. м.;

$I_{69-16} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. в уровень цен на дату оценки года.

K_1 - индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». Таблица 1.

K_2 - территориальные коэффициенты (ТК) к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». Таблица 2.

K_3 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.)

K_4 - территориальный коэффициент к индексам, Установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство», учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, не имеющим областного деления, (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.)

K_5 – индекс изменения сметной стоимости для перехода к ценам 2001г. от базы 1991г.

K_6 - индекс изменения сметной стоимости для перехода к ценам 2016г. от базы 2001г.

К	Источник, пояснения	Значение коэф-фициента
К 1	индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»	1,15
К 2	территориальные коэффициенты (ТК) к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»	1,03
К 3	индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.)	1,59
К 4	территориальный коэффициент к индексам, Установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство», учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, не имеющим областного деления, (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.)	0,91
К 5	База 2001г. к 1991г. (Письмо № 1289-СК/08 от 20.01.2010г. О рекомендуемых к применению в 1 квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат (Министерство регионального развития РФ. ХМАО-Югра))	12,92
К 6	Письмо от 27.09.2016 г. № 31523-ХМ/09 Рекомендуемые к применению в III квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	7,98
К	Итоговый коэффициент	176,7

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Расчет прибыли предпринимателя проведен аналитическим путем.

Данный расчет, при стандартном методе, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тай-

не. Традиционно используемый интервал от 10 % до 30 % стоимости, вынуждено принят оценщиками исходя из отсутствия обширной информации и часто применяется без достаточного обоснования. Расчет прибыли застройщиков в данном исследовании проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета, к.т.н., доцентом Д.Д.Кузнецовым и д.т.н., профессором, зав. кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С.Озеровым. Согласно этого метода, расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Основная зависимость выглядит следующим образом:

$$\text{Ппр.} = n \cdot y_a / 2 \{ 1 + (n \cdot y_a) / 3 + C_0 (1 + 2/3 \cdot n^2 \cdot y_a^2) \};$$

Где:

Ппр - прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

n - число лет (период) строительства;

y_a - годовая норма отдачи на вложенный капитал, учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной;

C_0 - доля авансового платежа в общей сумме платежей.

Период строительства определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и принят равным 7 месяцам. Соотношение C_0 принято равным 0,5. Иначе говоря, предполагается, что инвестор первоначально авансирует строительство 50 % от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи установлена равной 25 %, что соответствует норме отдачи на вложенный капитал для аналогичных объектов, учитывающий типичные риски инвестирования и десятилетний срок возврата капитала (по схеме прямолинейного возврата - «метод Ринга»).

Таким образом, прибыль застройщика составит:

$$\text{Ппр} = (7/12) \cdot 0,25 / 2 \cdot (1 + (7/12) \cdot 0,25 / 3 + 0,5 \cdot (1 + 2/3) \cdot (7/12)^2 + 0,25^2) = 0,11 \text{ или } 11 \%$$

Коэффициент ПП=1,11

Коэффициент НДС равен 1,18.

Следующим этапом расчета стоимости объектов в ходе реализации затратного подхода является расчет величины накопленного износа.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объектов оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различаются:

- физический износ (потеря эксплуатационных качеств),
- функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом),
- внешний или экономический износ (изменение привлекательности объектов с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Совокупность всех видов износа представляет собой накопленный или совокупный износ, выраженный в уменьшении восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического, функционального и внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Расчет величины физического износа

Физический износ или физическое устаревание – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта (или его части) в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов, вызывающих разрушение строительных конструкций и материалов.

Величина физического износа определялась в настоящем отчете для объекта недвижимости экспертным путем на основании сведений, представленных Заказчиком.

Расчет величины функционального износа

Функциональный износ вызывается:

- – недостатками, требующими добавления элементов;
- – недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- – недостатками за счет позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными стандартами;
- – недостатками за счет позиций, включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными стандартами быть не должно;
- – "сверхулучшениями".

В данном отчете в отношении недвижимого имущества не было выявлено признаков функционального износа, его величина принята на уровне 0%.

Расчет величины внешнего износа

Внешний (экономический) износ или износ внешнего воздействия — это снижение стоимости объектов оценки вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Основным фактором данного износа в России является общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Для определения величины внешнего (экономического) износа применяются три метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
- экспертный метод оценки.

Величина внешнего износа принята равной 0%, поскольку имущество первых, обладает фактором социальной значимости (существование объектов коммунальной инфраструктуры и городского благоустройства необходимо для жизнеобеспечения, поэтому его востребованность не подвергается сомнению) и целью создания таких объектов не является максимизация прибыли владельца, а определенные объекты по своей сути изначально не могут приносить доход, во-вторых, заказчиком не предоставлялась информация о финансовых результатах текущего использования и экономической эффективности. В такой ситуации отсутствуют достаточные экономические предпосылки для расчета величины внешнего износа.

Накопленный износ (И) объектов оценки в процентах определяется в данном заключении по формуле:

$$И = \left[1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{функц.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{вн.}}{100} \right) \right] \times 100\% , \text{ где}$$

$И_{физ.}$ — величина физического износа объектов оценки.

$И_{функц.}$ — величина функционального износа объектов оценки.

$И_{вн.}$ — величина внешнего износа объектов оценки.

Определение стоимости замещения производилось для объектов оценки по формуле:

$$C_o = ПВС_o - I_{накопл.}, \text{ где}$$

C_o – восстановительная стоимость объекта оценки за вычетом накопленного износа (стоимость замещения или воспроизводства);

$ПВС_o$ – полная восстановительная стоимость объекта;

$I_{накопл.}$ - величина накопленного совокупного износа.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости объекта

Объект оценки	Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.
Сборник УПВС	СБОРНИК № 23 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ОТДЕЛ I. АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ И МОСТЫ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ Раздел 1. АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ ДОРОГИ С АСФАЛЬТОБЕТОННЫМ ПОКРЫТИЕМ При ширине земляного полотна 12 м, проезжей части 7 м, двухслойном асфальтобетонном покрытии 5+4 см, на щебеночном основании - 25 см Таблица 2 Восстановительная стоимость 1 км дороги (в тыс. руб.)
Восстановительная стоимость 1 км. в руб. в ценах 1969г.	125000,0
Поправочный коэффициент на клим. район	1,02
Протяженность, м.	250,0
Индекс перехода к ценам 2016г.	176,70
Прибыль предпринимателя, %	11,00
НДС, %	18
Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на 07.11.2016 с учетом налогов, неучтенных в коэффициентах и нормативах накладных расходов и сметной прибыли, предпринимательской прибыли р.	7 377 203
Физический износ, %	60
Функциональный износ, %	0
Внешний износ, %	0
Совокупный износ, доли	0,60
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах на 07.11.2016 с учетом налогов, неучтенных в коэффициентах и нормативах накладных расходов и сметной прибыли, предпринимательской прибыли р. за вычетом износа	2 951 000

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	118 390 019	112 914 341	не применялся
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	не применялся	не применялся	2 951 000

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синте-

за множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	50	50
2	Полнота информации	0	40	60
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	40	60
5	Способность учитывать местоположение	0	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	0	40	60
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	270	330
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	45,00	55,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	118 390 019	0,55	112 914 341	0,45	не применялся	0	115 926 000
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	не применялся	0	не применялся	0	2 951 000	1	2 951 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 07.11.2016г. составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	115 926 000
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автодорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	2 951 000
Итого	118 877 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объектов проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 07.11.2016 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.11.2016 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гостиница, назначение: Нежилое здание, общая площадь 2990,1 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Электротехническая, 19/1. Кадастровый номер: 86:10:0101215:26.	115 926 000
Сооружение, протяженностью 250 п.м., инв.№6343, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пос. Кедровый, промзона ГРЭС-1, (Автомобильная дорога к профилакторию.) Кадастровый номер: 86:10:0000000:5724.	2 951 000
Итого	118 877 000

Отчет
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

Директор
ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"




Мухаметдинов Р. Т.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М.:РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
13. Ресурсы сети интернет.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@urooo.ru; http://www.urooo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Безденежных Михаила Семеновича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Безденежных Михаил Семенович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002555

« 03 » января 2008г.

Дата выдачи « 04 » мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рявкина Андрея Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Рявкин Андрей Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003606

«11» февраля 2008г.

Дата выдачи «27» февраля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-741-015470/16 от 30.03.2016г.

«30» марта 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-015470/16 от 30.03.2016г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114а, 3. Телефон, факс: 8(3522) 60-10-67.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «31» марта 2016 года по «30» марта 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-741-015470/16 от 30.03.2016г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Заместитель директора филиала в
Курганской области
(г. Меандровское)



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-050140/16 от 16.08.2016г.

«16» августа 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-741-050140/16 от 16.08.2016г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Безденежных Михаил Семенович Паспортные данные: 3701 №249571 выдан УВД гор. Кургана 18.12.2001г. Адрес регистрации: г. Курган, ул. Станционная, д. 52, кв. 29.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2 филиал в Курганской области (с. Мехонское) Адрес местонахождения: г. Курган, ул. Красная, д. 53, оф. 15 Почтовый адрес: 640002, г. Курган, а/я 176. Тел.: (3522) 44-71-82
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «17» августа 2016 года по «16» августа 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем и каждому страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100.000.000 (Сто миллионов).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования №433-741-050140/16 от 16.08.2016г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области (с. Мехонское)
Директор


В.М. Быстров
М.П. Филиал в Курганской области №433-741-050140/16 от 16.08.2016г.




ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-020249/16



«05» апреля 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Рязкин Андрей Анатольевич
Паспортные данные: 37 02, 397798, выдан УВД г. Курган, 13.05.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петухова, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицевая Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.)
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заключенному, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес и результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. С «06» апреля 2016 года по «04» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, предъявляемые Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 3 000,00 (Три тысячи) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится simultaneous платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.04.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рязкин Андрей Анатольевич

От Страхователя:  Рязкин А.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Должностное лицо филиала СПАО «Ингосстрах» в
Троицкой обл. (г. Дзержинск), действующий № 2 от
01.09.2015г.)



АСЭ